

# Rio Holding ApS

c/o Palle Lau Mikkelsen, Holmsgårdsvej 3, 8960 Randers SØ  
CVR-nr. 32 44 66 47

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 10. juni 2025

---

Palle Lau Mikkelsen

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-14

Anvendt regnskabspraksis 15-17

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Rio Holding ApS c/o Palle Lau Mikkelsen Holmsgårdsvej 3 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 32 44 66 47 Stiftet: 9. september 2009 Kommune: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Palle Lau Mikkelsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Andelskassers Bank A/S Hospitalsgade 10 8900 Randers C

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Rio Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 10. juni 2025

Direktion:

---

Palle Lau Mikkelsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Rio Holding ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rio Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Randers, den 10. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27742

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme, herunder ejerskab til selskaber som driver og udlejer investeringsejendomme. Investeringsejendommene i selskabet omfatter 1 boligejendom.

## **Indregning og måling af investeringsejendomme**

Ejendommenes dagsværdi og ejendommenes dagsværdi i datterselskaber er fastlagt på basis af en indregnet kapitalværdi. Såfremt markedsrenter ændrer sig eller investors rentekrav ændres eller der i øvrigt sker ændringer i ejendommenes forhold, kan ejendommenes værdi, herunder værdien af datterselskaber, ændre sig tilsvarende.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning i øvrigt indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>436.779</b>	<b>15.460</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		65.549	-240.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>502.328</b>	<b>-224.540</b>
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder	2	1.906.219	3.154.605
Andre finansielle indtægter	3	33.479	31.557
Øvrige finansielle omkostninger	4	-168.245	-62.390
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.273.781</b>	<b>2.899.232</b>
Skat af årets resultat	5	52.084	55.557
<b>Årets resultat</b>		<b>2.325.865</b>	<b>2.954.789</b>

### Forslag til resultatdisponering

Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.906.219	3.154.606
Overført resultat		419.646	-199.817
<b>I alt</b>		<b>2.325.865</b>	<b>2.954.789</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		1.260.000	1.260.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>1.260.000</b>	<b>1.260.000</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder		29.906.414	28.069.603
Kapitalandele i associerede virksomheder		111.222	41.813
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>7</b>	<b>30.017.636</b>	<b>28.111.416</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.277.636</b>	<b>29.371.416</b>
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		636.869	606.542
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		65.418	62.302
Tilgodehavende selskabsskat		0	111.450
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		214.345	47.307
<b>Tilgodehavender</b>		<b>916.632</b>	<b>827.601</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>117.363</b>	<b>4.920</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.033.995</b>	<b>832.521</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>32.311.631</b>	<b>30.203.937</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		63.000	63.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		27.434.068	25.477.849
Overført resultat		1.346.594	976.948
<b>Egenkapital</b>		<b>28.843.662</b>	<b>26.517.797</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		0	28.281
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>28.281</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		328.516	588.730
Depositum		21.000	21.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>349.516</b>	<b>609.730</b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.304	36.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.998.606	2.981.993
Selskabsskat		72.542	0
Anden gæld	1	1	136
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.118.453</b>	<b>3.048.129</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.467.969</b>	<b>3.657.859</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>32.311.631</b>	<b>30.203.937</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Medarbejderforhold	11		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	63.000	25.527.849	926.948	26.517.797
Forslag til resultatdisponering		1.906.219	419.646	2.325.865
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>63.000</b>	<b>27.434.068</b>	<b>1.346.594</b>	<b>28.843.662</b>

---

## Noter

2024  
kr.                      2023  
kr.

### 1 | Særlige poster

Selskabet har i 2024 modtaget erstatning i forbindelse med ekspropriation af en del af selskabets ejendom. Den regnskabsmæssige fortjeneste udgør 411 tkr og indgår i resultatopgørelsen under Andre driftsindtægter.

### 2 | Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	1.836.810	3.140.030
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	69.409	14.575
	<b>1.906.219</b>	<b>3.154.605</b>

### 3 | Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	30.327	28.883
Finansielle indtægter i øvrigt	3.152	2.674
	<b>33.479</b>	<b>31.557</b>

### 4 | Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	143.938	0
Finansielle omkostninger i øvrigt	24.307	62.390
	<b>168.245</b>	<b>62.390</b>

### 5 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-23.803	-2.757
Regulering af udskudt skat	-28.281	-52.800
	<b>-52.084</b>	<b>-55.557</b>

### 6 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	1.131.448
Afgang	-65.549
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>1.065.899</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	128.552
Årets værdireguleringer	65.549
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>194.101</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>1.260.000</b>

## Noter

### 6 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Boligudlejning
Dagsværdi 31. december 2024	1.260.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	65.549

Investeringsejendomme består af 1 enfamilies-ejendom i Randers. Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelses-model, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt forudsætninger om fuld udlejning, da der er tale om 1 traditionel en-familieshuse i attraktive områder i Randers. Bruttoleje udgør 87.000 kr og nettoleje indgår i beregningsgrundlaget med 65.900 kr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed m.m.

### 7 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i dattervirksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2024	2.049.264	584.303
Kostpris 31. december 2024	2.049.264	584.303
Værdireguleringer 1. januar 2024	26.020.339	-542.490
Årets værdireguleringer	1.836.811	69.409
Værdireguleringer 31. december 2024	27.857.150	-473.081
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	29.906.414	111.222

### 8 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	345.820	17.304	253.203	624.730
Depositum	21.000	0	21.000	21.000
	366.820	17.304	274.203	645.730

# Noter

## 9 | Eventualposter mv.

### Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 177 tkr. pr. balancedagen.

## 10 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 346 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 1.260 tkr.

	2024	2023
<b>11   Medarbejderforhold</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rio Holding ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

#### Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen, som er tidspunkt for opnåelse af kontrol. Købsvederlaget består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overdragne aktiver og forpligtelser. Hvis en del af købsvederlaget er betinget af fremtidige begivenheder eller opfyldelse af aftalte betingelser, indregnes denne del af købsvederlaget til dagsværdi på overtagelsesdagen. Efterfølgende reguleringer af betinget købsvederlag indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders og associerede virksomheders underbalance.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.